

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी (मुद्रांक) संख्या -1346 / 2015 / बीकानेर

पूनिया डवलपर्स प्रा. लि. जरिये निदेशक बीरबल राम पुत्र धन्नाराम विश्नोई
निवासी बज्जू तहसील कोलायत, जिला—बीकानेर

.....प्रार्थी.

बनाम्

1. उपपंजीयक, बज्जू तहसील कोलायत, जिला—बीकानेर
2. रामलाल पुत्र बख्ताराम जाति जाट,
निवासी 8—9, बी.जे.एम. तहसील कोलायत, जिला—बीकानेरअप्रार्थीगण.

निगरानी (मुद्रांक) संख्या -1347 / 2015 / बीकानेर

पूनिया डवलपर्स प्रा. लि. जरिये निदेशक बीरबल राम पुत्र धन्नाराम विश्नोई
निवासी बज्जू तहसील कोलायत, जिला—बीकानेर

.....प्रार्थी.

बनाम्

1. उपपंजीयक, बज्जू तहसील कोलायत, जिला—बीकानेर
2. किसनलाल उर्फ किशनलाल पुत्र गिरधारीराम जाति जाट,
निवासी 8—9, बी.जे.एम. तहसील कोलायत, जिला—बीकानेरअप्रार्थीगण.

खण्डपीठ

मदन लाल, सदस्य

मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित :

श्री प्रदीप विश्नोई
अभिभाषक |प्रार्थी की ओर से.

श्री अनिल पोखरना
उप—राजकीय अभिभाषक |अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक : 08.03.2016

निर्णय

प्रार्थी द्वारा दोनों निगरानी प्रार्थना पत्र कलक्टर (मुद्रांक), बीकानेर द्वारा प्रकरण सं. 137 / 2013 एवं 138 / 2013 में पारित निर्णय दिनांक 28.04.2014 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे “अधिनियम” कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत किये गये। समान विधिक बिन्दु निहित होने से एक ही आदेश से निर्णय किया जा रहा है।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार से हैः—

1. प्रार्थी द्वारा दिनांक 18.06.2009 को अप्रार्थी सं. 2 से चक 8—9, बी.जे.एम. (बज्जू) जिला—बीकानेर स्थित मुरब्बा नं. 24 / 12 की 19 बीघा कमाण्ड व 6 बीघा अनकमाण्ड कुल 25 बीघा कृषि भूमि एवं मुरब्बा नं. 24 / 5 व 24 / 13 की 5 बीघा

✓

✓

लगातार.....2

निगरानी (मुद्रांक) संख्या -1346,1347 / 2015 / बीकानेर

कमाण्ड व 15 बीघा अनकमाण्ड कुल 20 बीघा कृषि भूमि क्रय कर विक्रय पत्र दिनांक 18.06.2009 को ही उपपंजीयक, बज्जू के समक्ष प्रस्तुत किये। दस्तावेज बाद पंजीयन उसी दिन पक्षकार को लौटा दिये गये। उपपंजीयक ने तत्समय अनुमोदित डी.एल.सी. दर से सिंचित व असिंचित कृषि भूमि का मूल्यांकन "कृषि भूमि" के अनुरूप किया एवं मुद्रांक कर आदि वसूल किया।

2. इसके 2 वर्ष पश्चात् महालेखाकार अंकेक्षण दल ने माह जनवरी, 2011 में उपपंजीयक कार्यालय का ऑडिट कर आक्षेप गठित किया। आक्षेप में लिखा कि क्रेता मैसर्स पूनियां डबलपर्स प्रा. लि. एक कम्पनी है तथा इसका उद्देश्य व्यवसाय करना है। अतः महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक, राजस्थान के परिपत्र सं. 01/10 के पैरा सं. 10 के अनुसार व्यावसायिक दर से मूल्यांकन कर कमी मुद्रांक व पंजीयन शुल्क वसूला जावें। आक्षेप गठन के 2 वर्ष पश्चात् 04.03.2013 को उपपंजीयक ने कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष रेफरेन्स प्रकरण तैयार कर प्रस्तुत किये। कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रार्थी को सुनवायी का अवसर प्रदान किया। प्रार्थी ने लिखित जवाब नोटिस पेश कर कहा कि प्रार्थी ने कृषि भूमि क्रय की थी एवं अदिनांक कृषि उपयोग किया जा रहा है। पानी की बारी भी बँधी हुई है। मौका रिपोर्ट मंगवाली जावें। प्रार्थी ने प्रश्नगत भूमि के व्यावसायिक उपयोग नहीं होने के कथन किये। साथ में कम्पनी का मैमोरेण्डम ऑफ एसोशियेशन भी प्रस्तुत किया एवं लिखा कि "मैमोरेण्डम के पृष्ठ 5 के बिन्दु सं. 5 में" कृषि भूमि क्रय कर प्लान्टेशन करना, खेती करना व अन्न उत्पादन करना भी कम्पनी का उद्देश्य है।
3. कलक्टर (मुद्रांक) ने निर्णय दिनांक 28.04.2014 से महालेखाकार के आक्षेप, महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान के परिपत्र सं. 01/10 एवं कम्पनी के मैमोरेण्डम ऑफ एसोशियेशन के मुख्य उद्देश्य का परीक्षण कर रेफरेन्स यथावत् स्वीकार कर लिया एवं क्रमशः 26 लाख रुपये एवं 32 लाख रुपये कमी मुद्रांक/कमी पंजीयन फीस व भारी शास्ति की बकाया मांग कायम की। उक्त निर्णय प्रार्थी की अनुपस्थिति दर्शाते हुए पारित किया गया। प्रार्थी ने एकतरफा निर्णय अपास्त करने हेतु सी.पी.सी. के आदेश 9 नियम 13 व धारा 151 सी.पी.सी. एवं अधिनियम की धारा 52 के तहत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये। जो दिनांक 01.06.2015 को खारिज किये गये।
4. उक्त निर्णय से व्यथित होकर उक्त दोनों निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये गये। प्रार्थना पत्र में लिखा है कि प्रार्थी एक पंजीकृत कम्पनी है। वर्ष 2009 से कृषि भूमि क्रय करने के 6 वर्ष पश्चात् तक भूमि का उपयोग कृषि कार्य हेतु किया जा रहा है। कलक्टर (मुद्रांक) ने मौका जांच नहीं की एवं खसरा गिरदावरी का भी विधिवत् परीक्षण कर संज्ञान नहीं लिया। विक्रय पत्र पंजीकरण की तिथि को कृषि

निगरानी (मुद्रांक) संख्या -1346,1347 / 2015 / बीकानेर

भूमि होने के बावजूद प्रतिफुट व्यावसायिक दर से मूल्यांकन विधि विरुद्ध है। राज्य सरकार ने अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु सं. 6 पर कम्पनी / फर्म आदि द्वारा कृषि भूमि क्रय करने पर मूल्यांकन कृषि दरों के आधार पर करने के प्रावधान किये हैं। परिपत्र सं. 01 / 10 पूर्व प्रभावी नहीं है। दस्तावेजों का पंजीकरण वर्ष 2009 में किया गया था। उस पर उक्त परिपत्र प्रभावी नहीं किया जा सकता है। निगरानी के साथ साक्ष्य के तौर पर नकल खसरा गिरदावरी सम्बत् 2064 से 2071 तक प्रस्तुत की गयी। जिसमें क्रयशुद्धा भूमि पर गुवार व गेहूँ की फसल काश्त होना अंकित है। कलक्टर (मुद्रांक) ने क्रमशः 4,29,725/-व 5,16,165/-रुपये शास्ति का आरोपण भी तथ्य छिपाने का आधार लेकर किया गया है। जबकि प्रार्थी ने कोई तथ्य नहीं छिपाये। कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय विधिविरुद्ध, प्रक्रिया के उल्लंघन एवं मनमाने तरीके से किया जाना बताते हुए अपास्त करने का अनुरोध किया गया।

5. प्रार्थी की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री प्रदीप विश्नोई एवं राजस्व की ओर से विद्वान उपराजकीय अधिवक्ता श्री अनिल पोखरना की बहस सुनी गयी। प्रार्थी के अधिवक्ता ने निगरानी में अंकित आधारों को दोहराया एवं माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय स्टेट ऑफ उत्तर प्रदेश व अन्य बनाम श्री अम्बरीश टण्डन व अन्य वर्ष 2012 का उल्लेख करते हुए तथा राजस्थान कर बोर्ड द्वारा पारित निर्णयों का हवाला देते हुए कहा कि कलक्टर (मुद्रांक), बीकानेर के प्रश्नगत निर्णय विधिविरुद्ध होने से अपास्त योग्य है। निगरानी स्वीकार की जावें। राजस्व के विद्वान अधिवक्ता ने कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय को विभागीय निर्देशों के अनुरूप बताया एवं उचित बताते हुए निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा स्टेट ऑफ उत्तर प्रदेश बनाम अम्बरीश टण्डन में निर्णय दिनांक 20.01.2012 से निम्न सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया। सुसंगत भाग निम्न प्रकार है :-

"It is also demonstrated that at the time of execution of the sale deed, the house in question was used for residential purpose and it is asserted that the stamp duty was paid based on the position and user of the building on the date of the purchase. The impugned order of the High Court shows that it was not seriously disputed about the nature and user of the building, namely, residential purpose on the date of the purchase. Merely because the property is being used for commercial purpose at the later point of time may not be a relevant criterion for assessing the value for the purpose of stamp duty.

Under these circumstance, we find no valid ground for interference with the impugned order of the High Court. Consequently, the appeal fails and the same is dismissed with no order as to casts."

6. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया एवं रेकॉर्ड का अवलोकन किया। दस्तावेज सं. 849 / 18.06.2009 में क्रेता/विक्रेता ने कुल 20 बीघा सिंचित/असिंचित भूमि का उल्लेख किया है। जबकि उपपंजीयक ने 6 बीघा सिंचित एवं 15 बीघा असिंचित भूमि का मूल्यांकन डी.एल.सी. दर से कर मुद्रांक शुल्क वसूला है, जो कि रेकॉर्ड के विपरीत है। दूसरे दोनों ही दस्तावेजों से क्रय की गयी भूमि पंजीयन तिथि को कृषि भूमि थी एवं खसरा गिरदावरी 2066-71 के अनुसार (गत 5 वर्षों तक) कृषि उपयोग में आ रही है। महालेखाकार दल का परिपत्र 01/10 के बिन्दु सं. 10 के आधार पर 18.06.2009 को पंजीकृत दस्तावेज का कमी मुद्रांक/कमी पंजीयन फीस का आक्षेप गठन पूर्णतः नियम विपरीत है एवं कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा मौका रिपोर्ट (नवीनतम) नहीं मंगवाना एवं खसरा गिरदावरी के साक्ष्य को स्वीकार नहीं करना भी अनुचित है। कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा बिना किसी ठोस आधार के भारी शास्ति का आरोपण भी उचित नहीं माना जा सकता। दस्तावेज की मालियत का मूल्यांकन पंजीकरण तिथि को सम्पत्ति के उपयोग एवं किस्म के आधार पर ही किया जा सकता है। भविष्य की सम्भावना अथवा क्रेता की विधिक स्थिति के अनुसार मूल्यांकन नियम विपरीत है।

प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की जाकर कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 28.04.2014 एवं 01.06.2015 अपास्त किये जाते हैं। निगरानी पेटे जमा राशि प्रार्थी को यथाशीघ्र 30 दिवस में नियमानुसार लौटायी जावें।

निर्णय सुनाया गया।

मोहन लाल नेहरा
सदस्य

8.3.2016
(मदन लाल)
सदस्य